



**Comune di Ascoli Piceno**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

# PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G. ZONA ARTIGIANALE tra S.S.81 Piceno-Aprutina e S.P.31 via dell'Aspo



Elab. A

## Relazione illustrativa e indirizzi di trasformazione

PROGETTISTA  
INCARICATO

Architetto  
Roberta ANGELINI



ottobre 2025

COMUNE ASCOLI PICENO

Sindaco  
Dr. Marco FIORAVANTI

Direttore Generale  
Dr. Vincenzo PECORARO

Assessore all'Urbanistica  
Dr. Giovanni SILVESTRI

Dirigente Settore 'Pianificazione Urbanistica'  
Ing. Maurizio PICCIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE E INDIRIZZI DI TRASFORMAZIONE

CARATTERI GENERALI DELL'AREA .....	pag.02
ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE E ATTUATIVA VIGENTE .....	pag.03
INDIRIZZI STRATEGICI DELLA VARIANTE AL PRG .....	pag.07
ARTICOLAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE AL PRG .....	pag.09
AZIONI DI QUALIFICAZIONE PER IL COSTRUITO:	
SPECIFICHE TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI .....	pag.13
AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE PER GLI SPAZI APERTI:	
CARATTERI AMBIENTALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI SPAZI PUBBLICI .....	pag.13
ELABORATI DELLA PROPOSTA .....	pag.14
VALUTAZIONE AMBIENTALE .....	pag.15

ottobre 2025

## CARATTERI GENERALI DELL'AREA

La presente Variante di P.R.G. riguarda una zona artigianale in località "Battente", risultato di una serie di progettazioni generali e attuative che si sono succedute nel tempo dal 1990 ad oggi, oggetto di numerose modifiche e varianti, che hanno sedimentato e consolidato sul territorio l'assetto di una zona produttiva complessa.

L'area è localizzata a ridosso della strada statale SS.81 Piceno Aprutina e si estende verso Sud fino al tracciato del Raccordo Autostradale Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli, attraversata longitudinalmente dalla strada provinciale SP. 31 via dell'Aspo che si collega con il comune di Folignano, bordata ad Est e a Ovest dai corsi d'acqua del fosso Terrapone e del torrente Cavignano.



Fig.1 – Inquadramento territoriale dell'area oggetto di Variante

La complessità è visivamente percepibile dall'organizzazione strutturale dell'area, sia nel suo assetto interno -che vede un susseguirsi di edifici artigianali, trasformazioni di opifici in edifici multifunzionali, edifici con piano terra commerciale, palazzi e palazzine, edifici rurali- sia nel rapporto con le diverse zone limitrofe, più dense nelle aree a ridosso della S.S. 81 e meno dense lungo la parte terminale della S.P. 31, e restituisce un'immagine di incompletezza formale, di disorganizzazione funzionale e di scarsa qualità urbana.

Morfologicamente risulta compresa nella piana fluviale tra i due corsi d'acqua succitati , che risultano affluenti del Tronto in destra idrografica.

Verso Ovest è posta alla base delle colline che degradano dal Colle San Marco, verso Est è ai piedi della collina ove sorge la storica Villa Marcatili con l'annessa tenuta agricola.

## ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE E ATTUATIVA VIGENTE

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare una riflessione finalizzata alla revisione ed all'aggiornamento della pianificazione della zona, **senza prevedere ulteriori ampliamenti delle zone già destinate allo sviluppo dell'area produttiva**, nell'ottica di superare alcune criticità funzionali emerse nel corso degli ultimi anni e **proporre una riqualificazione anche in chiave di sostenibilità ambientale degli insediamenti e degli spazi presenti**.

L'area oggetto di Variante interessa una **zona prevalentemente produttiva**, già urbanizzata e con servizi presenti, derivante dall'attuazione degli strumenti attuativi precedentemente vigenti, in particolare la “Lottizzazione artigianale Battente”, il “Piano di Insediamenti Produttivi” e le tre aree di “Zona a servizio del P.I.P.”.

### Piani vigenti

- Lottizzazione Consorzio Battente
- Zone di servizio agli insediamenti produttivi attigue al P.I.P.
- Piano Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)

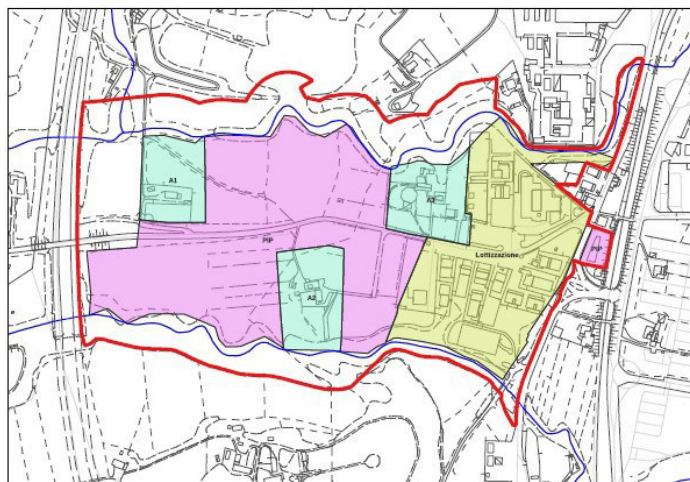


Fig.2 – Piani attuativi vigenti

Pertanto la proposta presentata va nella direzione di **aggiornare la pianificazione urbanistica** della zona produttiva la quale ha visto attuarsi, nel corso degli ultimi decenni, in modo differenziato, interventi direttamente riconducibili al Piano Generale e a diversi strumenti attuativi, come di seguito illustrato:

- Variante alla lottizzazione artigianale – Bivio Folignano (Del.C.C. n.99 del 11/07/1991)
- Piano Insediamenti Produttivi per la Zona Artigianale 21 (Del.C.C. n.5 del 24/01/2000)
- Variante al P.R.G. e al P.I.P. per la Zona Artigianale 21 (Del.C.C. n.74 del 19/07/2004)
- Variante al P.R.G. per le Zone di Servizio agli insediamenti produttivi attigue al P.I.P. (Del.C.C. n.7 del 2/2/2011)

PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG IN ZONA ARTIGIANALE

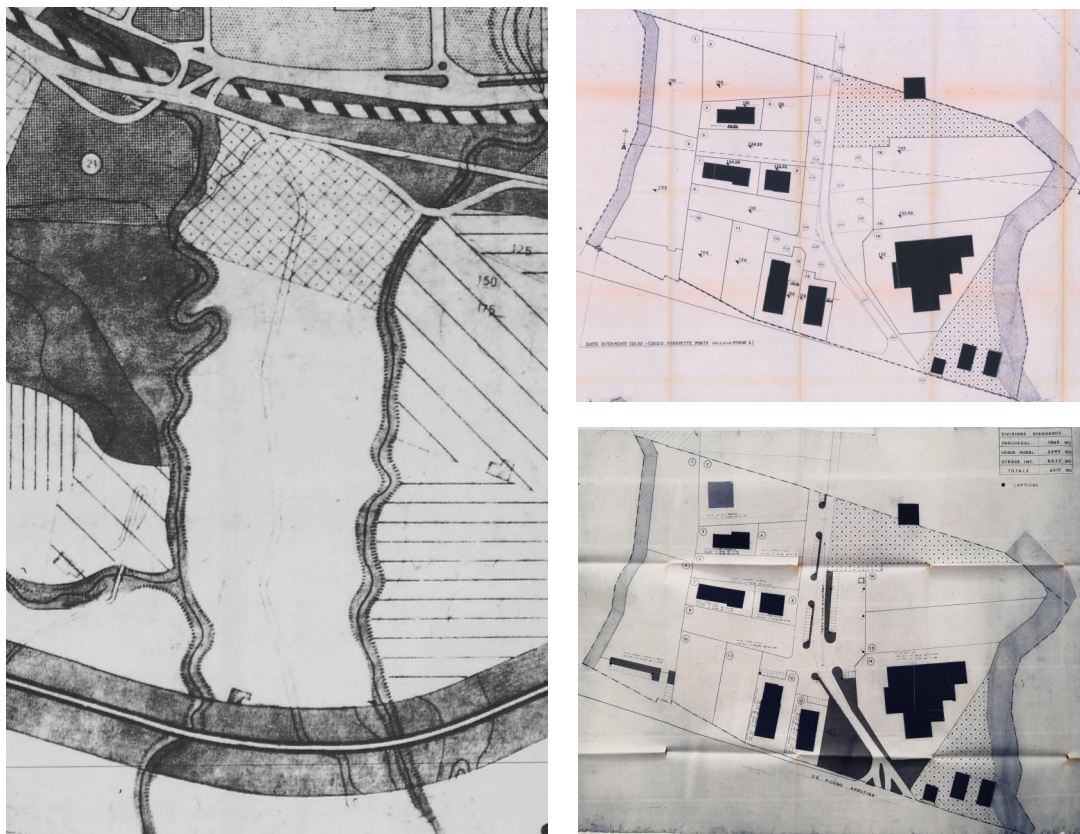


Fig.3 / 4 / 5 – Stralci del PRG e del P.I.P.

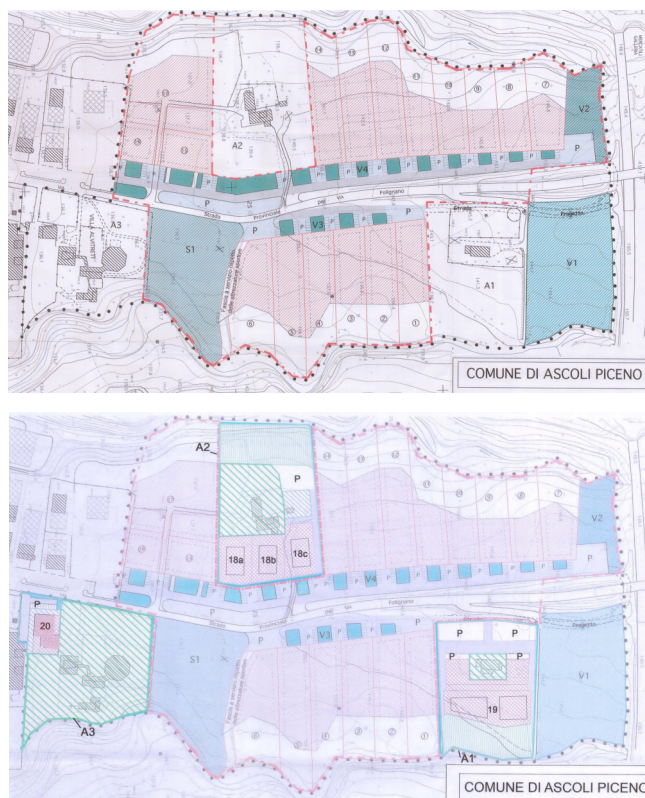


Fig.6 / 7 – Stralci del P.I.P. E delle Aree a servizio P.I.P.

Si è rilevato che ad oggi gli strumenti urbanistici vigenti sono stati quasi totalmente attuati per quanto riguarda le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, sottoservizi, aree verdi) e non completamente attuati per la parte delle costruzioni private, causa la perdurante crisi economica, la diminuita esigenza di insediamenti produttivi, e la tendenza all'insediamento di attività produttive in settori diversi come il commercio e il terziario.

In particolare l'area presenta una serie di spazi non ancora edificati così distribuiti:

“Lottizzazione artigianale Battente”, completa

“Piano di Insediamenti Produttivi”: n.6 Lotti da attuare

“Zona a servizio del PIP”: n.4 Interventi di nuova edificazione da attuare

AREE PRODUTTIVE, SERVIZI E STANDARD DA ATTUARE

Piano	Lotto - Area	Superficie lotto mq	Area edificabile mq	Superficie coperta mq
A1	19	10840	4370	1142
A2	18a	3100	1480	444.44
A2	18b	3100	1480	444.44
A2	18c	3100	1480	444.44
PIP	16	1250	1250	634
PIP	4	3630	2475	1300
PIP	2	3530	2300	1095
PIP	1	3520	2332	1131
PIP	11	3210	1900	875
PIP	13	3850	2673	1341
PIP	VS	5923		
PRG	V1	10499		

Fig.8 – Tabella riepilogativa delle Superfici e standard ancora da attuare

Le costruzioni esistenti derivano da Permessi a Costruire per progetti di opifici destinati prevalentemente alla produzione artigianale, terziario e residenziale, come già previsti dai piani attuativi succitati, che tuttavia nel tempo hanno subito adeguamenti e modifiche anche nelle destinazioni d'uso originarie.

Il quadro delle destinazioni previste dai piani attuativi precedentemente vigenti viene di seguito esposto:

-“Lottizzazione artigianale Battente”:

Nella zona è possibile la costruzione di Edifici per:

-attività artigianali di servizio

-artigianali di produzione

-artigianali di produzione e commercializzazione,

con annessa Abitazione per il titolare o per il custode ed ambienti da adibire a uffici.

-“Piano di Insediamenti Produttivi”:

Nella zona è possibile la costruzione di Opifici Artigianali.

È consentita la realizzazione di un alloggio massimo per opificio, da utilizzare quale abitazione per il proprietario o per custodi.

Sono ammessi locali per servizi amministrativi e tecnici.

-“Zona a servizio del PIP”:

Destinazioni d'uso ammissibili

- Destinazioni residenziali
- Commercio al dettaglio
- Commercio all'ingrosso
- Pubblici esercizi
- Uffici e studi professionali
- Attrezzature ricettive

Destinazioni d'uso escluse:

- centri commerciali
- attrezzature pubbliche, quali complessi direzionali e terziari riguardanti attività pubbliche, sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature di interesse civile e comune, attrezzature per l'istruzione, attrezzature universitarie, attrezzature per il verde, attrezzature per lo sport, attrezzature socio sanitarie, attrezzature culturali, attrezzature per la mobilità veicolare, pedonale, e ciclabile, parcheggi attrezzati, attrezzature ferroviarie e modali.

In base al fatto che la maggior parte dell'area è stata urbanizzata e risulta attualmente funzionale alle attività produttive presenti, e che risultano ancora da attuare solo alcuni dei lotti previsti, si propone di **considerare l'intera zona urbana come un'unica zona produttiva di PRG**, salvaguardando le prospettive di sviluppo attualmente vigenti e riqualificando quanto già esistente, sia nella parte edificata sia nella parte degli spazi aperti.



Fig.9 – Variante al PRG proposta

## INDIRIZZI STRATEGICI DELLA VARIANTE AL PRG

Il P.R.G. del comune di Ascoli Piceno è stato approvato, in adeguamento al P.P.A.R., con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2016, anche in recepimento dei rilievi di cui al parere di conformità della Provincia di Ascoli Piceno. Il piano è supportato da una V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica le cui fasi procedurali sono state concluse con documento istruttorio prot. n. 2293 del 13.01.2016, con parere di conformità favorevole con prescrizioni della Provincia di Ascoli Piceno.

Attualmente tra gli indirizzi strategici per la città vi è quello dell'attuazione del Piano Regolatore Generale, che interessa anche la promozione di una nuova cultura urbanistica incentrata sui processi di trasformazione del territorio costruito (limitando così il consumo di suolo) attraverso soluzioni per il miglioramento dell'assetto urbanistico-edilizio e la viabilità, anche nell'ottica di risolvere alcune criticità pregresse.

In questa ottica occorre tenere in conto un recentissimo cambiamento normativo che con la nuova legge regionale delle Marche L.R. 30 novembre 2023, n. 19 NORME DELLA PIANIFICAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, in vigore dal 01/01/2024, ha modificato profondamente le modalità e i contenuti redazionali dei Piani Regolatori Comunali e loro Varianti, nonché dei relativi Piani Attuativi, abrogando tra l'altro la L.R. n.34/1992 ai sensi della quale il presente Piano aveva conformato la sua stesura preliminare.

Tuttavia, visti gli obiettivi e le finalità della suddetta L.R.n.19/2023 tra i quali (art.1, co.1, punti seguenti):

<<b) attuare il contrasto al consumo di suolo, promuovere la difesa del suolo, la rigenerazione urbana e territoriale e accrescere la qualità urbanistica, edilizia e architettonica;

e) assicurare l'efficacia delle azioni di tutela del territorio e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;

f) assicurare la dotazione e la riqualificazione della città pubblica, quale complesso dei servizi, delle opere di urbanizzazione, delle aree destinate a verde pubblico e degli altri spazi pubblici, garantendo e migliorando l'accessibilità universale, la qualità e la fruibilità dei servizi, le condizioni di vita e di relazione e la coesione sociale;

g) promuovere la trasformazione per funzioni economiche e/o sociali delle aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate;>>

si ritiene che gli stessi risultano alla base dell'indirizzo strategico che l'Amministrazione Comunale vuole perseguire con la redazione della presente Variante di piano per la zona artigianale.

La Proposta mira ad inserire nella zona produttiva caratteri di sostenibilità che consentiranno all'intera area urbana di qualificare il costruito e lo spazio aperto rispondendo anche ad alcuni degli obiettivi auspicati dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile e dai documenti successivi quali la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile del 2017 e il suo aggiornamento e revisione del 2022.

Inoltre, benchè la normativa locale sia stata recentemente abrogata dalla nuova Legge Urbanistica Regionale L.R.n.19/2023, restano sullo sfondo i principi ispiratori della L.R. n.16/2005 *“Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate ”* della quale si vorrebbe tener conto avendo incluso nel perimetro della presente variante anche le aree in prossimità dei due corsi d'acqua in modo da prevedere nelle norme di piano aree verdi contigue e percorsi naturalistici che consentano di riammagliare alcuni dei parametri delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate quali quelli afferenti ad *<<aree destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali dotate di requisiti urbanistico-territoriali, edilizi ed ambientali di qualità, nonché di infrastrutture, sistemi tecnologici e servizi caratterizzati da forme di gestione unitaria, atti a garantire un efficiente utilizzo delle risorse naturali ed il risparmio energetico >>*.

Il piano di iniziativa pubblica può rappresentare in questo modo anche un'occasione per contribuire a raggiungere in ambito ambientale, economico, sociale e istituzionale un elevato livello di riqualificazione urbana per questa parte di territorio comunale.

Nello specifico gli obiettivi specifici potranno essere i seguenti:

1. dal punto di vista della sostenibilità economica si punterà a fornire criteri che consentano ai concessionari/proprietari di sviluppare un'offerta produttiva di mixità funzionale, operando una verifica di compatibilità urbanistica sulle nuove funzioni auspiccate;
2. dal punto di vista della sostenibilità sociale si potranno integrare le funzioni primarie con la proposta di servizi e attrezzature specie nelle Aree già dedicate (A1, A2, A3) ;
3. dal punto di vista della sostenibilità ambientale si avrà particolare cura nella progettazione delle zone a verde, della gestione delle acque piovane, del rapporto delle aree produttive con la rete ecologica dei due torrenti di bordo, della dotazione ecologica ambientale dell'intero insediamento produttivo.

## ARTICOLAZIONE URBANISTICA DELLA VARIANTE AL PRG

La revisione generale della struttura consolidata dell'insediamento produttivo, attraverso la pianificazione generale, tiene in conto lo stato di attuazione pregresso e lo sviluppo futuro dell'area, attraverso una completa revisione dell'apparato grafico e normativo dei Piani pre-vigenti nell'area, sia rispetto agli opifici artigianali, sia rispetto alle zone di servizio, alle zone sportive e verdi e a quelle con le residenze, comprese le infrastrutture e le reti pubbliche, consolidando le finalità del piano rispetto agli obiettivi generali della nuova normativa urbanistica.

Questa prospettiva ha richiesto innanzitutto, dal punto di vista grafico, l'aggiornamento dopo 35 anni, della cartografia di base attraverso un nuovo rilevamento del territorio con una restituzione grafica delle informazioni aggiornate e di grande dettaglio rispetto alle cartografie cartacee e digitali sulle quali si sono redatti i piani vigenti precedenti.

Inoltre nel corso di redazione del piano si è determinata la necessità, dal punto di vista normativo, di stabilire un punto 'certo' anche rispetto alla coerenza edilizia dei manufatti costruiti nel tempo con la norma urbanistica delle diverse zone produttive precedentemente indicate. La ricognizione d'archivio su tutti i manufatti presenti, operata sia attraverso i titoli edilizi che attraverso una verifica catastale e diretta, ha fornito una ampia casistica di situazioni che rilevano in alcuni casi una sostanziale compresenza di destinazioni d'uso non sempre sostenute dalla norma urbanistica dei diversi piani attuativi vigenti. Infatti le ricognizioni sul patrimonio edilizio presente hanno rilevato una ampia casistica di destinazioni di utilizzo degli edifici esistenti, mettendo in luce andamenti nel tempo della domanda edilizia non sempre coerenti con la destinazione degli usi urbanistici previsti al momento della redazione dei piani attuativi vigenti ma che al contempo ha palesato la necessità di usi che non hanno trovato nell'offerta urbana spazi e manufatti in grado di sostenerne la richiesta. La proposta di Variante al PRG indaga sulle possibili soluzioni, coerentemente con la normativa urbanistica, differenziando le situazioni compatibili e incompatibili secondo le rinnovate prospettive di sviluppo dell'area.



Fig.10 – Scorcio della zona di Lottizzazione artigianale al Battente



Fig.11 – Scorcio della zona di Piani Insediamenti Produttivi

Con riguardo alle destinazioni della Variante di P.R.G. è mutata la considerazione generale della zona artigianale, ora proposta come “Zona per attività artigianali e commerciali direzionali” (art.65 N.T.A.) in luogo della somma dei tre previgenti piani attuativi che, come articolato precedentemente in questa relazione, sono stati realizzati per la quasi totalità. Non sono state previste nuove aree di espansione rispetto a quelle dei piani attuativi previgenti, ma solo la possibilità di realizzare edifici nei lotti non ancora realizzati.

Inoltre le ricognizioni sul patrimonio di spazi e servizi presenti e potenzialmente prevedibili nell'area di piano, sia a servizio delle attività produttive che al servizio della cittadinanza tutta, presenta ancora prospettive e spazi di sviluppo quantitativamente e qualitativamente ampi.

Innanzitutto un possibile allargamento dello sguardo al contesto in cui l'area è posta e la possibilità di qualificarla anche rispetto ai due corsi d'acqua che ne delimitano formalmente l'estensione: si tratta di far emergere le connessioni che attraverso i due torrenti possono rafforzare il sistema delle reti ecologiche urbane e territoriali, come elementi di collegamento degli spazi periurbani a livello ambientale, naturalistico, paesaggistico e storico-culturale e a sostegno anche della fruizione per la popolazione per la ricreazione all'aperto e per il benessere personale.

I due corsi d'acqua sono affluenti del fiume Tronto che attraversa e innerva la città storica e i quartieri moderni e contemporanei e rispetto al quale il vigente P.R.G. indica anche la possibilità di strutturazione di un Parco Fluviale “Parchi urbani e territoriali” (artt.31 e 33 N.T.A.), al quale le due connessioni dell'area della Varinate possono afferire non solo come linee d'acqua ma anche come corridoi verdi per le percorrenze pedonali e ciclabili (tra l'altro il fosso della Scodella -o Cavignano- proviene da un laghetto a monte della zona, in territorio del comune di Folignano, utilizzato per la pesca sportiva, che ne rafforzerebbe la connessione naturalistica e fruitiva).

Il Verde Pubblico dell'area "Verde attrezzato a parchi, gioco e sport" (art.27 N.T.A.), oggetto di variante emerge in maniera decisa sia rispetto al suo ruolo di standard urbanistico del piano, sia in relazione agli spazi della produzione.

E' presente un'ampia area verde V1 nella quale è prevista la presenza di un Parco Pubblico, che funga da filtro verso la strada a scorrimento veloce alle sue spalle e da collegamento con il Parco fluviale del fosso Terrapone e delle masse boscate delle colline sovrastanti, passando anche per la Chiesa di Santa Maria Maddalena e della Villa Ricci.

Sullo stesso lato e' presente un ampio Parco sportivo S1, in parte da riqualificare e attrezzare, collegato con il Parco fluviale del fosso Terrapone e in continuità con il parco della Villa Alvitreti (fabbricato rurale di interesse storico, categoria A1 del Censimento).

E' inoltre presente il Parco Fluviale del torrente della Scodella (o Cavignano) dal quale, attraverso la rete di percorsi rurali esistenti, è possibile raggiungere la sovrastante Villa Marcatili e il parco storico, la tenuta agricola dell'abitazione e il Ponte Romano della Scodella.

Si ripropone inoltre, a sostegno del carattere paesaggisticamente rilevante dei due Parchi Fluviali, la regola di lasciare sul resto degli edifici verso i corsi d'acqua, una fascia ineditata/verde di 40 metri.

Invece il Verde pubblico che si relaziona agli spazi della produzione si sostanzia in piccoli giardini cadenzati sul fronte stradale degli opifici ('giardini tascabili') che costituiscono una sorta di 'fronte verde' sulla strada che distribuisce agli ingressi delle aree private , a costituire un filtro unificante alla diversità tipologico-edilizia qualificando la percorrenza viaria urbana.

Inoltre le ampie aree a parcheggio, le strade di distribuzione, i pubblici sottoservizi esistenti i quali possono essere riqualificati in un'ottica di maggiore sostenibilità e divenire oggetto di interventi mirati.

Per molti dei "Parcheggi" presenti (art.28 N.T.A.), costruiti su aree asfaltate e/o cementate, la presente Variante di Piano proponen interventi di de-pavimentazione che possano restituire almeno in parte la permeabilità ai suoli, ricostituendo un manto semipermeabile e carrabile (per le automobili) con ampie parti di verde drenante.

Infine per la gestione sostenibile delle acque piovane la presente Variante di piano propone di affiancare ai suddetti parcheggi drenanti un sistema di 'giardini della pioggia', utilizzando parte delle aree parcheggio esistenti dal punto di collegamento della via dell'Aspo in ingresso dal cavalcavia della superstrada fino al

giardino pubblico sopra l'innesto sulla strada Piceno-Aprutina, sfruttando il dislivello scosceso del terreno. Sono tipologie di Verde pubblico che possono qualificare ancor di più la funzione di servizio del semplice standard previsto. L'acqua piovana viene convogliata in queste aiuole depresse, canalizzata e dispersa nel terreno evitando riscellamenti o ancor meglio raccolta in una cisterna finale dal quale sarà anche possibile utilizzarla per scopi irrigui o non domestici.

In base a quanto detto la presente Variante di PRG propone pertanto la modifica e l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, con riguardo a due macrotematiche:

A\_quella afferente alle specifiche tecniche per l'attuazione degli interventi privati

B\_quella afferente ai caratteri ambientali per l'attuazione degli interventi negli spazi pubblici

In sintesi la proposta viene verificata anche rispetto alla presenza quantitativa di **standard urbanistici**, in quanto per gli insediamenti di **carattere industriale o ad essi assimilabili** compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. In particolare:

<b>Standard</b>	<b>Area mq</b>
Zone per attività artigianali e commerciali-direzionali	132642
<b>Parcheggio</b>	14323
<b>Verde attrezzato a parchi, gioco e sport</b>	29458
<b>Parchi Urbani e Territoriali (Parco fluviale)</b>	87526

Fig.12 – Tabella di sintesi per la verifica degli standard urbanistici per l'area produttiva

## AZIONI DI QUALIFICAZIONE PER IL COSTRUITO: SPECIFICHE TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Le azioni progettuali che interesseranno le aree private, attraverso la qualificazione degli ambiti produttivi esistenti e di progetto, possono sintetizzarsi in:

- un riordino dell'assetto urbanistico complessivo dell'intera zona artigianale;
- un consolidamento insediativo delle aree non ancora utilizzate:
  - Nuove costruzioni nei Lotti ineditati (dell'ex PIP)
- una qualificazione degli insediamenti produttivi presenti:
  - Ristrutturazioni nei Lotti edificati (dell'ex PIP);
  - Ristrutturazioni nelle aree edificate (della ex Lottizzazione Battente)
- uno sviluppo integrato delle zone a servizio all'artigianato:
  - Nuove costruzioni nelle aree inedificate delle ex Zone a Servizio (dell'ex PIP)

Gli interventi sono sintetizzati nell'Elaborato grafico 'Tavola 10\_Approfondimenti parametri tecnici della Zonizzazione'.

## AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE PER GLI SPAZI APERTI: CARATTERI AMBIENTALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI SPAZI PUBBLICI

Le azioni progettuali che interesseranno le aree pubbliche, attraverso la riqualificazione degli spazi aperti e delle reti, possono sintetizzarsi in:

- una qualificazione del contesto ecologico (*reti ecologiche e parchi fluviali*);
- una qualificazione del verde pubblico davanti alle proprietà private (*giardini tascabili*);
- uno sviluppo delle aree di verde pubblico (*micro ri-forestazioni urbana*);
- una riqualificazione in chiave sostenibile di viabilità e parcheggi (*parcheggi con de-pavimentazione*);
- una gestione sostenibile della rete delle acque piovane (*giardini della pioggia*).

Gli interventi sono sintetizzati nell'Elaborato grafico 'Tavola 11\_Approfondimenti caratteri ambientali della Zonizzazione'.

## ELABORATI DELLA PROPOSTA

La presente Variante di Piano propone un Quadro Conoscitivo ampliato, approfondendo temi ed aspetti urbanistici, edilizi, ambientali in linea con le finalità della nuova legge urbanistica regionale, ritenendoli utili alla soluzione progettuale preliminare proposta.

Gli elaborati del Piano, che sono stati reimpostati e redatti in conformità alla L.R.19/2023 vigente e sono attualmente i seguenti:

### Elaborati grafici

- TAV.1** - Inquadramento urbano dell'area
- TAV.2** - Rilievo Aerofotogrammetrico dell'area e sezioni territoriali
- TAV.3** - Ricognizione Opere di Urbanizzazione: Manufatti tecnologici, impianti e sottoservizi
- TAV.4** - Sistema vincolistico
- TAV.5** - Strumentazione urbanistica vigente: stralcio PRG vigente
- TAV.6** - Strumentazione urbanistica vigente: Piani e strumenti attuativi in vigenza
- TAV.7** - Livello di attuazione degli strumenti urbanistici: aree produttive, servizi e standard
- TAV.8** - Ricognizione del sistema proprietario (pubblico e privato)
- TAV.9** – Zonizzazione di variante al PRG vigente e verifica degli standard
- TAV.10** - Approfondimenti parametri tecnici della Zonizzazione
- TAV.11** - Approfondimenti caratteri ambientali della Zonizzazione

### Elaborati documentali

- Elab. A** - Relazione illustrativa e indirizzi di trasformazione
- Elab. B** - Sistema Geologico: Relazione geologica – Carta geologico geomorfologica, Sezioni geologiche, Carta litotecnica, Sezioni litotecniche, Carta delle permeabilità, Carte della pericolosità geologica, Carta della pericolosità sismica, Carta della MS3, Carta della vocazionalità.
- Elab. C** - Sistema Archeologico: Relazione storico archeologica – Dettaglio delle ricognizioni, Carta del potenziale archeologico, Carta del rischio archeologico, Catalogo MOSI
- Elab. D** - Elenchi catastali delle proprietà Pubbliche
- Elab. E** - Elenchi catastali delle proprietà Private
- Elab. F** - Norme Tecniche di Attuazione

### Elaborati V.A.S.

- VAS\_A** - Rapporto Ambientale Preliminare di screening
- VAS\_B** - Proposta Elenco soggetti con competenza ambientale

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Costituisce elemento essenziale l'accompagnamento della Variante al PRG da parte del Rapporto Ambientale di VAS Valutazione Ambientale Strategica, nelle forme vigenti per legge delle fasi redazionali, atto a valutare le ricadute sull'ambiente delle realizzazioni previste ed eventualmente a correggerle ed indirizzarle verso una maggiore sostenibilità con eventuali misure idonee di mitigazione e/o compensazione. La VAS rappresenta un vero e proprio processo che sta affiancando la redazione del piano in tutte le sue fasi, dalla proposta preliminare a quella definitiva, avendo cura di verificare nel tempo le ricadute positive e negative sull'ambiente.

Questo consentirà di essere in costante rapporto con l'amministrazione e con gli uffici comunali; il processo è stato accompagnato anche da incontri di verifica con gli enti preposti al rilascio di indicazioni di natura ambientale (Soggetti con Competenza Ambientale) e con i gestori/proprietari.

Ascoli Piceno, ottobre 2025